

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán	3
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	10

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONs

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số 0303527596 lần thứ 18 ngày 11 tháng 1 năm 2016.

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
Ông Nguyễn Bá Dương	Thành viên
Ông Trần Quang Quân	Thành viên
Ông Phan Huy Vĩnh	Thành viên
Ông Trần Kim Long	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Hà Tiểu Anh	Trưởng ban
Ông Hồ Văn Chí Thành	Thành viên
Ông Phan Vĩnh Phúc	Thành viên

#### Ban Giám đốc

Ông Trần Quang Quân	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Định	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Kim Long	Phó Tổng Giám đốc

#### Người đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Sỹ Công	Chủ tịch
--------------------	----------

#### Trụ sở chính

236/6 Điện Biên Phủ, phường 17, Quận Bình Thạnh  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

#### Kiểm toán viên

Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICONS

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Công ty"), trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia, chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- soạn lập các báo cáo tài chính trên cơ sở đơn vị hoạt động liên tục trừ khi không thích hợp để cho là Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập các báo cáo tài chính tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của các báo cáo tài chính. Ban Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

### PHÊ CHUẨN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn các báo cáo tài chính đính kèm từ trang 5 đến trang 38. Các báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tại Việt Nam.

Thay mặt Ban Giám đốc



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Người được Người đại diện theo pháp luật ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2016

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons, trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia, (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2015 và được Ban Giám đốc phê duyệt ngày 15 tháng 3 năm 2016. Báo cáo tài chính này bao gồm: bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 38.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý các báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong các báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Thay mặt và đại diện cho  
Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam**



Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0849-2013-006-1  
Chữ ký được ủy quyền



Nguyễn Thị Cẩm Nhung  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
2636-2013-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM5081  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2016

Như đã nêu trong Thuyết minh 2.1 của các báo cáo tài chính, các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán đã được thừa nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam, và hơn nữa, cũng không dành cho những người sử dụng nào không biết các nguyên tắc, các thủ tục và các thông lệ kế toán Việt Nam.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>735.830.132.871</b>	<b>398.421.278.350</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>71.011.963.176</b>	<b>12.770.511.547</b>
111	Tiền		14.228.142.965	6.255.861.347
112	Các khoản tương đương tiền		56.783.820.211	6.514.650.200
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>619.867.880.723</b>	<b>300.527.922.055</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	584.960.670.245	293.902.559.184
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	18.214.890.457	3.886.779.396
136	Phải thu ngắn hạn khác	6	17.190.513.976	3.126.441.050
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(498.193.955)	(387.857.575)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>44.633.697.693</b>	<b>73.331.986.161</b>
141	Hàng tồn kho		44.633.697.693	73.331.986.161
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>316.591.279</b>	<b>11.790.858.587</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	8(a)	316.591.279	16.231.256
152	Thuế GTGT được khấu trừ		-	7.978.537.725
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9	-	3.796.089.606
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>295.707.068.698</b>	<b>304.136.168.930</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>836.102.400</b>	<b>-</b>
216	Phải thu dài hạn khác		836.102.400	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>14.249.453.766</b>	<b>7.848.384.380</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	14.175.758.424	5.072.808.046
222	Nguyên giá		22.475.920.549	12.152.152.773
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.300.162.125)	(7.079.344.727)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	73.695.342	2.775.576.334
228	Nguyên giá		180.060.400	2.868.008.557
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(106.365.058)	(92.432.223)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>214.764.750.295</b>	<b>282.635.562.885</b>
231	Nguyên giá		227.246.781.755	292.812.054.921
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.482.031.460)	(10.176.492.036)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>65.856.762.237</b>	<b>13.652.221.665</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	8(b)	65.825.285.385	13.607.492.035
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19	31.476.852	44.729.630
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>1.031.537.201.569</b>	<b>702.557.447.280</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12	
			2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>683.870.330.419</b>	<b>431.409.614.134</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>635.380.151.535</b>	<b>365.867.440.338</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	12	333.431.987.955	225.468.169.567
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	23.536.772.708	2.172.562.159
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	29.040.043.441	880.396.523
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	15	221.131.952.593	65.935.988.866
319	Phải trả ngắn hạn khác	16	16.922.824.396	21.235.644.751
320	Vay ngắn hạn	17(a)	-	45.102.884.510
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	18(a)	6.523.506.452	3.877.778.635
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.793.063.990	1.194.015.327
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>48.490.178.884</b>	<b>65.542.173.796</b>
333	Chi phí phải trả dài hạn khác		3.570.080.788	2.075.266.188
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		182.359.089	168.536.362
338	Vay dài hạn	17(b)	-	25.000.000.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn	18(b)	44.737.739.007	38.298.371.246
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>347.666.871.150</b>	<b>271.147.833.146</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>347.666.871.150</b>	<b>271.147.833.146</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	20,21	100.000.000.000	100.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		100.000.000.000	100.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	21	42.000.000.000	42.000.000.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	21	82.372.879.620	46.721.535.939
	Quỹ dự phòng tài chính	21	-	19.314.459.028
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21	123.293.991.530	63.111.838.179
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		42.690.732.363	22.269.626.547
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		80.603.259.167	40.842.211.632
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.031.537.201.569</b>	<b>702.557.447.280</b>

  
Võ Thị Kim Yến  
Người lập

  
Nguyễn Thị Phúc Long  
Kế toán trưởng



  
Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Ngày 15 tháng 3 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2015 VNĐ	2014 VNĐ
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.825.461.528.776	1.590.997.799.609
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(4.571.722)	(1.042.910.077)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25 2.825.456.957.054	1.589.954.889.532
11	Giá vốn hàng bán bán hàng và cung cấp dịch vụ	26 (2.686.190.620.525)	(1.518.130.792.918)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	139.266.336.529	71.824.096.614
21	Doanh thu hoạt động tài chính	27 480.426.709	485.699.486
22	Chi phí tài chính	28 (3.348.340.241)	(3.515.779.704)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(3.244.201.973)	(3.157.699.966)
25	Chi phí bán hàng	29 (2.462.605.206)	(2.602.973.683)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30 (33.407.982.065)	(18.127.740.362)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	100.527.835.726	48.063.302.351
31	Thu nhập khác	3.998.431.368	6.728.011.716
32	Chi phí khác	(137.377.300)	(5.400.224.867)
40	Lợi nhuận khác	31 3.861.054.068	1.327.786.849
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104.388.889.794	49.391.089.200
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32 (23.772.377.849)	(4.847.166.661)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32, 19 (13.252.778)	(3.701.710.907)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	80.603.259.167	40.842.211.632
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23 8.060	3.676



Võ Thị Kim Yến  
Người lập



Nguyễn Thị Phúc Long  
Kế toán trưởng



Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Ngày 15 tháng 3 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>104.388.889.794</b>	<b>49.391.089.200</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	33 5.294.662.862	4.969.467.331
03	Các khoản dự phòng	110.336.380	309.445.938
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	28 -	3.772.800
05	Lãi/(lãi) từ hoạt động đầu tư	246.383.154	(320.454.676)
06	Chi phí lãi vay	28 3.244.201.973	3.157.699.966
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>113.284.474.163</b>	<b>57.511.020.559</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(256.327.824.767)	40.753.286.592
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	28.698.288.468	(34.825.279.218)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	321.110.997.103	(69.205.172.464)
12	Tăng các chi phí trả trước	(52.518.153.373)	(5.620.635.770)
14	Tiền lãi vay đã trả	(3.244.201.973)	(3.157.699.966)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(9.722.110.667)	(11.486.109.009)
17	Chi khác từ hoạt động kinh doanh	(345.000.000)	(665.674.492)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>140.936.468.954</b>	<b>(26.696.263.768)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(13.436.075.097)	(427.139.300)
22	Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	364.089.573	-
27	Thu lãi tiền gửi	479.852.709	320.454.676
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(12.592.132.815)</b>	<b>(106.684.624)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	151.232.582.134	156.956.343.164
34	Chi trả nợ gốc vay	(221.335.466.644)	(110.851.627.873)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	-	(15.037.645.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(70.102.884.510)</b>	<b>31.067.070.291</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>58.241.451.629</b>	<b>4.264.121.899</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3 12.770.511.547</b>	<b>8.503.762.448</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	2.627.200
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3 71.011.963.176</b>	<b>12.770.511.547</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 bao gồm:

- Phân bổ vào Quỹ đầu tư phát triển là 16.336.884.653 đồng Việt Nam (Thuyết minh 21).
- Phân bổ vào Quỹ khen thưởng phúc lợi là 4.084.221.163 đồng Việt Nam (Thuyết minh 21).

  
Võ Thị Kim Yến  
Người lập

  
Nguyễn Thị Phúc Long  
Kế toán trưởng

  
  
Trần Quang Quân  
Tổng Giám đốc  
Ngày 15 tháng 3 năm 2016

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 38 là một phần cấu thành các báo cáo tài chính này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons (“Công ty”) với tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 10 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 030527596 điều chỉnh lần thứ 18 cấp ngày 11 tháng 1 năm 2016 đã cập nhật thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Hưng Gia sang Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Ricons.

Hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ xây dựng và trang trí nội thất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng; mua bán và cho thuê nhà ở; kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 408 nhân viên (2014: 247 nhân viên).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**2.1 Cơ sở của việc soạn lập các báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính đã được soạn lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính được soạn lập theo nguyên tắc giá gốc.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

**2.2 Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng**

Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) - Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC (“Quyết định 15”) ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009. Thông tư 200 được áp dụng kể từ năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.2 Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Công ty đã áp dụng phi hồi tố và hồi tố các thay đổi của Thông tư 200 theo Điều 127 của Thông tư 200. Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán được áp dụng phi hồi tố:

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ và đánh giá lại tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ - Thuyết minh 2.4.

Theo Quyết định 15, các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán.

Mặt khác, theo Thông tư 200 các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

- Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính không còn được sử dụng. Số dư còn lại của quỹ này được chuyển sang quỹ đầu tư phát triển.

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu – Thuyết minh 23

Theo Quyết định 15, Công ty phải tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo các khoản lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ, lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (tử số) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (mẫu số).

Tuy nhiên, theo Thông tư 200 lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách dùng lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi trừ đi số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (tử số) chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (mẫu số).

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay theo Thông tư 200. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 37.

**2.3 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là đồng Việt Nam (“VNĐ”).

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.6 Khoản phải thu khách hàng**

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được rà soát và xử lý bởi Ban Giám đốc trước khi tiến hành xóa sổ.

**2.7 Hàng tồn kho****(a) Tòa nhà căn hộ**

Căn hộ bất động sản hoàn thiện được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm chi phí đất tương ứng và chi phí xây dựng hoàn thành công trình. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của căn hộ trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán căn hộ.

**(b) Vật liệu xây dựng và công trình xây lắp**

Vật liệu xây dựng và giá trị công trình xây lắp được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí khác có được vật liệu xây dựng và xây lắp công trình ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây lắp trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.8 Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Công ty sử dụng phương pháp giá trị khối lượng thực hiện để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Giá trị khối lượng thực hiện được xác định bằng giá trị phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được xác nhận bởi khách hàng.

### 2.9 Tài sản cố định

*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

*Khấu hao*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao chủ yếu hàng năm như sau:

Nhà cửa	4%
Máy móc và thiết bị	14% - 33%
Phương tiện vận tải	17%
Thiết bị quản lý	20% - 33%
Phần mềm	20%

Quyền sử dụng đất không thời gian được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

*Thanh lý*

Lãi và lỗ phát sinh do thanh lý nhượng bán tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 2.10 Thuê tài sản cố định

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm chủ yếu đất và tòa nhà được nắm giữ nhằm mục đích thu lợi nhuận từ việc cho thuê dài hạn và không được sử dụng bởi Công ty. Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

#### *Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Các tỷ lệ khấu hao hàng năm như sau:

Nhà cửa	2%
---------	----

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

#### *Thanh lý*

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 2.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### 2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và chủ yếu là trả trước công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng. Chi phí này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu ích ước tính.

### 2.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.15 Chi phí phải trả**

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**2.16 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; sự giảm sút những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

**2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty được hưởng khoản trợ cấp thôi việc căn cứ vào số năm làm việc tại Công ty. Khoản trợ cấp này được trả một lần khi người lao động thôi làm việc cho Công ty. Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty phải nộp tiền vào Quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Cơ quan Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Do thực hiện chính sách bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không cần phải lập dự phòng cho số năm làm việc của người lao động từ ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, số dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được xác định căn cứ vào số năm làm việc của người lao động tại Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 và dựa trên mức lương trung bình của họ trong giai đoạn 6 tháng trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

**2.18 Vốn chủ sở hữu****(a) Vốn cổ phần**

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

**(b) Thặng dư vốn cổ phần**

Thặng dư vốn cổ phần: là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ

**(c) Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập của Công ty tại thời điểm báo cáo.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.19 Phân chia lợi nhuận thuần**

**(a) Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ dự phòng tài chính được trích không còn được sử dụng. Số dư còn lại của quỹ này được chuyển sang quỹ đầu tư phát triển.

**(b) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

**(c) Quỹ khen thưởng phúc lợi**

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

**2.20 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi giá trị doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy, có khả năng tương đối chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và đáp ứng các điều kiện cụ thể gắn liền với từng hoạt động của Công ty như sau:

**(a) Doanh thu bán vật liệu xây dựng**

Doanh thu bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu vật liệu xây dựng đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán vật liệu hoặc vật liệu đã bán bị trả lại.

**(b) Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản**

Doanh thu và chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ, quyền quản lý căn hộ đã được chuyển giao cho người mua.

**(c) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Thuyết minh 2.8.

**(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

**(e) Doanh thu khác**

Lãi phạt khách hàng chậm thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở thực nhận.

Thu nhập thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở ước tính thời gian thuê trừ khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi dịch vụ đã được cung cấp.

**2.21 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.22 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí cho vay và đi vay vốn, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chiết khấu thanh toán.

**2.23 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển.

**2.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.25 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại**

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.26 Chia cổ tức**

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

**2.27 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.28 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Tiền mặt	387.572.099	418.900.297
Tiền gửi ngân hàng	13.840.570.866	5.836.961.050
Các khoản tương đương tiền (*)	56.783.820.211	6.514.650.200
	<u>71.011.963.176</u>	<u>12.770.511.547</u>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

**4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Bên thứ ba		
Tập đoàn Công Nghiệp Cao su Việt Nam	-	29.026.460.318
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Địa Ốc Cao Su	24.755.544.892	-
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	156.363.823.713	18.468.733.742
Bên thứ ba khác	158.319.232.302	152.104.973.520
	<u>339.438.600.907</u>	<u>199.600.167.580</u>
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	245.522.069.338	94.302.391.604
	<u>584.960.670.245</u>	<u>293.902.559.184</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON S**

Mẫu số B 09 – DN

**5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Thang máy Thyssen Krupp Việt Nam	2.957.636.000	413.996.000
Công ty TNHH Xây Dựng và Vận Tải Thành Nhứt Kiên Giang	2.624.719.020	-
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại An Gia Minh	2.392.000.000	-
Công ty Cổ phần Yên Sơn	2.022.718.849	-
Bên thứ ba khác	8.217.816.588	3.472.783.396
	<u>18.214.890.457</u>	<u>3.886.779.396</u>

**6 CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Ứng trước tiền cho các đội thi công	17.090.249.005	3.046.916.913
Các khoản khác	100.264.971	79.524.137
	<u>17.190.513.976</u>	<u>3.126.441.050</u>

**7 HÀNG TỒN KHO**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Chi phí hợp đồng xây dựng dở dang	38.271.669.592	70.447.440.521
Vật liệu xây dựng	6.362.028.101	2.884.545.640
	<u>44.633.697.693</u>	<u>73.331.986.161</u>

**8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	316.591.279	16.231.256

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Công cụ, dụng cụ phục vụ cho xây dựng	64.601.600.384	12.943.888.347
Nội thất căn hộ Saigon Pavillon cho thuê	51.757.356	663.603.688
Chi phí sửa chữa	1.171.927.645	-
	<u>65.825.285.385</u>	<u>13.607.492.035</u>

Biến động chi phí trả trước dài hạn như sau:

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Số dư đầu năm	13.607.492.035	7.733.349.329
Tăng	97.207.574.353	31.261.448.652
Phân bổ trong năm	(31.170.007.818)	(25.387.305.946)
Thanh lý (*)	(13.819.773.185)	-
Số dư cuối năm	<u>65.825.285.385</u>	<u>13.607.492.035</u>

(\*) Thể hiện giá trị Công ty thanh lý vật liệu xây dựng (Coffa) trong năm.

**9 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU TỪ NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp cho hoạt động xây dựng và các hoạt động khác	-	3.796.089.606

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09 – DN

**10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH**

**(a) Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa VNĐ	Máy móc và thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị quản lý VNĐ	Tài sản có định khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2.417.276.718	5.092.142.676	3.300.194.692	1.213.572.778	128.965.909	12.152.152.773
Mua trong năm	-	10.879.621.000	851.890.909	1.620.005.312	-	13.351.517.221
Chuyển sang bất động sản đầu tư (*) Thanh lý, nhượng bán	(2.417.276.718)	-	(610.472.727)	-	-	(2.417.276.718)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	15.971.763.676	3.541.612.874	2.833.578.090	128.965.909	22.475.920.549

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	665.711.637	3.190.102.081	2.245.366.077	884.829.351	93.335.581	7.079.344.727
Khấu hao trong năm	72.518.301	1.650.371.442	310.582.570	308.365.338	15.991.476	2.357.829.127
Chuyển sang bất động sản đầu tư (*) Thanh lý, nhượng bán	(738.229.938)	-	(398.781.791)	-	-	(738.229.938)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	4.840.473.523	2.157.166.856	1.193.194.689	109.327.057	8.300.162.125

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	1.751.565.081	1.902.040.595	1.054.828.615	328.743.427	35.630.328	5.072.808.046
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	11.131.290.153	1.384.446.018	1.640.383.401	19.638.852	14.175.758.424

(\*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại nguyên giá mặt bằng tòa nhà Botanic sang bất động sản đầu tư phù hợp với mục đích sử dụng mới của Công ty.

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 3.295.373.774 đồng (2014: 1.997.949.908 đồng).



**10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**

**(b) Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VNĐ	Phần mềm VNĐ	Tổng cộng VNĐ
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2.772.506.033	95.502.524	<b>2.868.008.557</b>
Mua trong năm	-	84.557.876	<b>84.557.876</b>
Chuyển sang bất động sản đầu tư(*)	(2.772.506.033)	-	<b>(2.772.506.033)</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	180.060.400	<b>180.060.400</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	-	92.432.223	<b>92.432.223</b>
Khấu hao trong năm	-	13.932.835	<b>13.932.835</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	106.365.058	<b>106.365.058</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	2.772.506.033	3.070.301	<b>2.775.576.334</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	73.695.342	<b>73.695.342</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(\*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại Quyền sử dụng đất liên quan đến mặt bằng tại tòa nhà Botanic sang bất động sản đầu tư phù hợp với mục đích sử dụng mới của Công ty.

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 95.502.504 đồng (2014: không có).

## 11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Căn hộ và  
quyền sử dụng đất  
VNĐ**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	292.812.054.921
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	2.417.276.718
Chuyển từ TSCĐ vô hình	2.772.506.033
Bán trong năm (*)	(70.755.055.917)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	227.246.781.755
	<hr/>

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	10.176.492.036
Chuyển từ TSCĐ hữu hình	738.229.938
Khấu hao trong năm	2.922.900.900
Bán trong năm (*)	(1.355.591.414)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	12.482.031.460
	<hr/>

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	282.635.562.885
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	214.764.750.295
	<hr/>

(\*) Công ty đã bán một số căn hộ dịch vụ trong năm. Giá trị còn lại của các căn hộ này trị giá 69.399.464.503 đồng Việt Nam được ghi nhận trong giá vốn hàng bán.

Các khoản thu nhập, chi phí sau đã được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Thu nhập thuê	16.130.163.351	20.366.420.739
Chi phí phát sinh trực tiếp từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	(9.860.448.473)	(10.619.580.476)
	<hr/>	<hr/>

**12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Bên thứ ba		
Công ty Thép Miền Nam – Chi nhánh Tổng Công ty Thép Miền Nam	-	16.039.783.793
Công ty TNHH MTV Thép Miền Nam	37.264.375.001	-
Khác	274.443.566.543	167.709.151.943
	<u>311.707.941.544</u>	<u>183.748.935.736</u>
Bên liên quan (Thuyết minh 35(b))	21.724.046.411	41.719.233.831
	<u>333.431.987.955</u>	<u>225.468.169.567</u>

**13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Bên thứ ba		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Gia Phú Thuận	16.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Khách sạn My Way Hạ Long	4.750.079.923	-
Khác	2.286.692.785	2.172.562.159
	<u>23.536.772.708</u>	<u>2.172.562.159</u>

**14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Thuế giá trị gia tăng	16.346.486.463	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp – hiện hành	10.254.177.576	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.439.379.402	880.396.523
	<u>29.040.043.441</u>	<u>880.396.523</u>

**15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Chi phí các công trình xây dựng	<u>221.131.952.593</u>	<u>65.935.988.866</u>

**16 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Phải trả các đội thi công	14.443.123.329	18.992.061.126
Đặt cọc ngắn hạn	2.361.486.067	2.125.368.625
Cổ tức còn phải trả (Thuyết minh 22)	118.215.000	118.215.000
	<u>16.922.824.396</u>	<u>21.235.644.751</u>

**17 CÁC KHOẢN VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại ngày 1.1.2015 VNĐ	Tăng VNĐ	Giảm VNĐ	Tại ngày 31.12.2015 VNĐ
<b>(a) Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngân hàng	45.102.884.510	131.232.582.134	(176.335.466.644)	-
Khác	-	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-
	<u>45.102.884.510</u>	<u>151.232.582.134</u>	<u>(196.335.466.644)</u>	<u>-</u>
<b>(b) Vay dài hạn</b>				
Vay ngân hàng	25.000.000.000	-	(25.000.000.000)	-
	<u>25.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(25.000.000.000)</u>	<u>-</u>

**18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**(a) Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng (*)	6.523.506.452	3.877.778.635
	<u>6.523.506.452</u>	<u>3.877.778.635</u>

(\*) Dự phòng phí bảo hành các công trình xây dựng cho giai đoạn từ 1 đến 2 năm được ước tính 1% tổng giá trị các công trình xây dựng.

**18 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ (tiếp theo)**

**(b) Dự phòng phải trả dài hạn**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Kinh phí bảo trì căn hộ Saigon Pavillon (*)	10.561.874.746	9.375.234.746
Kinh phí vận hành căn hộ Saigon Pavillon (**)	34.018.480.000	28.719.820.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	157.384.261	203.316.500
	<u>44.737.739.007</u>	<u>38.298.371.246</u>

(\*) Công ty thu 2% kinh phí bảo trì, được quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ Saigon Pavillon. Khoản tiền này sẽ được Công ty chuyển giao cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được bầu ra và thay Công ty quản lý tòa nhà.

(\*\*) Đây là kinh phí vận hành tòa nhà Saigon Pavillon mà Công ty đã thu từ các căn hộ hoàn thiện đã bán.

**19 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế. Số liệu về bù trừ như sau:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	31.476.852	44.729.630
	<u>31.476.852</u>	<u>44.729.630</u>

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1	44.729.630	3.746.440.537
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	(13.252.778)	(3.701.710.907)
Tại ngày 31 tháng 12	<u>31.476.852</u>	<u>44.729.630</u>

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến số dư dự phòng trợ cấp thôi việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

**20 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	<b>2015</b> <b>Cổ phiếu</b> <b>phổ thông</b>	<b>2014</b> <b>Cổ phiếu</b> <b>phổ thông</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành	10.000.000	10.000.000

**(b) Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	<b>2015</b> <b>Cổ phiếu</b> <b>phổ thông</b>	<b>%</b>	<b>2014</b> <b>Cổ phiếu</b> <b>phổ thông</b>	<b>%</b>
Hồ Văn Chí Thành	20.740.000.000	20,74	210.000.000	0,21
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	20.160.000.000	20,16	20.160.000.000	20,16
Huỳnh Thị Tuyết Ngọc	15.140.000.000	15,14	15.140.000.000	15,14
Trần Quang Quân	8.200.000.000	8,20	100.000.000	0,10
Phan Huy Vĩnh	1.700.000.000	1,70	13.200.000.000	13,20
Lê Thúy Hương	-	0,00	11.000.000.000	11,00
Bùi Trung Dũng	-	0,00	7.100.000.000	7,10
Các cổ đông khác	34.060.000.000	34,06	33.090.000.000	33,09
	<u>100.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>100.000.000.000</u>	<u>100</u>
Số lượng cổ phiếu	<u>10.000.000</u>	<u>100</u>	<u>10.000.000</u>	<u>100</u>

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	<b>Số cổ phiếu</b> <b>(theo đơn vị 1.000)</b>	<b>Cổ phiếu thường</b> <b>VNĐ</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2015	10.000.000	100.000.000.000

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09 – DN

**21 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu VNĐ	Thặng dư vốn cổ phần VNĐ	Quý đầu tư phát triển VNĐ	Quý dự phòng tài chính VNĐ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	100.000.000.000	42.000.000.000	38.267.443.975	16.496.428.373	49.950.764.493	246.714.636.841
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	40.842.211.632	40.842.211.632
Trích lập các quỹ	-	-	8.454.091.964	2.818.030.655	(11.272.122.619)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(1.409.015.327)	(1.409.015.327)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	100.000.000.000	42.000.000.000	46.721.535.939	19.314.459.028	63.111.838.179	271.147.833.146
Phân loại lại theo thông tư 200	-	-	19.314.459.028	(19.314.459.028)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	80.603.259.167	80.603.259.167
Trích lập các quỹ	-	-	16.336.884.653	-	(16.336.884.653)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm 2014	-	-	-	-	(4.084.221.163)	(4.084.221.163)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	100.000.000.000	42.000.000.000	82.372.879.620	-	123.293.991.530	347.666.871.150

**22 CỔ TỨC PHẢI TRẢ**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Số dư đầu năm	118.215.000	155.860.000
Cổ tức phải trả trong năm	-	15.000.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	-	(15.037.645.000)
	<u>118.215.000</u>	<u>118.215.000</u>
Số dư cuối năm (Thuyết minh 16)	<u><u>118.215.000</u></u>	<u><u>118.215.000</u></u>

**23 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	<b>2015</b>	<b>2014</b> (*)
Lợi nhuận thuần sau thuế	80.603.259.167	40.842.211.632
Tạm trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	4.084.221.163
	<u>80.603.259.167</u>	<u>36.757.990.469</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VNĐ)	80.603.259.167	36.757.990.469
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	10.000.000	10.000.000
	<u>8.060</u>	<u>3.676</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	<u><u>8.060</u></u>	<u><u>3.676</u></u>

(\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2014 đã được tính lại theo Thông tư 200 cho mục đích so sánh.

**24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<b>2015</b> <b>VNĐ</b>	<b>2014</b> <b>VNĐ</b>
Ngoại tệ các loại	154.078.720	175.529.800
	<u>154.078.720</u>	<u>175.529.800</u>

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ là 7.214 Đô la Mỹ (2014: 8.210 Đô la Mỹ).



25 DOANH THU

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	2.216.743.643.572	1.103.293.758.134
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	74.966.152.055	29.780.740.914
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	516.847.190.830	435.360.912.903
Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	16.904.542.319	22.562.387.658
	<u>2.825.461.528.776</u>	<u>1.590.997.799.609</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Giảm giá hàng bán	-	(994.301.741)
Chiết khấu thương mại	-	(48.608.336)
Hàng bán bị trả lại	(4.571.722)	-
	<u>(4.571.722)</u>	<u>(1.042.910.077)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ xây dựng	2.216.743.643.572	1.102.351.924.893
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	74.966.152.055	29.780.740.914
Doanh thu thuần bán vật liệu xây dựng	516.842.619.108	435.259.836.067
Doanh thu thuần cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	16.904.542.319	22.562.387.658
	<u>2.825.456.957.054</u>	<u>1.589.954.889.532</u>

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Giá vốn dịch vụ xây dựng	2.101.937.832.057	1.052.436.003.950
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	74.781.464.503	25.825.108.184
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	498.990.021.845	428.315.399.189
Giá vốn cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị	10.481.302.120	11.554.281.595
	<u>2.686.190.620.525</u>	<u>1.518.130.792.918</u>

**27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Lãi tiền gửi	479.852.709	320.454.676
Chiết khấu thanh toán	-	161.271.259
Tiền lãi khách hàng chậm thanh toán	-	1.346.351
Lãi thuần chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	574.000	-
Lãi do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	2.627.200
	<u>480.426.709</u>	<u>485.699.486</u>

**28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Lãi vay	3.244.201.973	3.157.699.966
Lãi chậm thanh toán	13.385.033	354.306.938
Lỗ do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	3.772.800
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	90.753.235	-
	<u>3.348.340.241</u>	<u>3.515.779.704</u>

**29 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Chi phí nhân viên	1.566.903.818	1.094.596.454
Chi phí bảo lãnh	428.035.155	823.501.784
Chi phí khác	467.666.233	684.875.445
	<u>2.462.605.206</u>	<u>2.602.973.683</u>

**30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2015 VNĐ</b>	<b>2014 VNĐ</b>
Chi phí nhân viên	22.148.531.528	13.842.988.745
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.940.177.513	881.927.377
Chi phí khấu hao TSCĐ	590.178.201	322.542.215
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.840.314.643	1.563.586.962
Chi phí khác	5.888.780.180	1.516.695.063
	<u>33.407.982.065</u>	<u>18.127.740.362</u>

## 31 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản, thiết bị	105.381.970	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	3.485.370.491	6.085.352.582
Khác	407.678.907	642.659.134
	<u>3.998.431.368</u>	<u>6.728.011.716</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Thuê đất của các căn hộ đã bán những năm trước	-	(5.383.418.374)
Khác	(137.377.300)	(16.806.493)
	<u>(137.377.300)</u>	<u>(5.400.224.867)</u>
Lợi nhuận khác	<u>3.861.054.068</u>	<u>1.327.786.849</u>

## 32 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất áp dụng 22% như sau:

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Lợi nhuận kế toán trước thuế	104.388.889.794	49.391.089.200
Thuế tính ở thuế suất 22%	22.965.555.755	10.866.039.624
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	242.263.918	262.060.247
Dự phòng thiếu của những năm trước	577.810.954	44.704.218
Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận năm trước	-	(3.073.499.385)
Thay đổi thuế suất	-	449.572.864
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	<u>23.785.630.627</u>	<u>8.548.877.568</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành	23.772.377.849	4.847.166.661
Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại (Thuyết minh 19)	13.252.778	3.701.710.907
	<u>23.785.630.627</u>	<u>8.548.877.568</u>

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

## 33 CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	2015 VND	2014 VND
Chi phí xây dựng công trình	1.010.285.199.257	463.635.798.828
Chi phí nhân công	332.539.963.975	154.586.833.619
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.294.662.862	4.969.467.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	759.510.257.908	504.000.542.953
Chi phí khác	45.363.961.819	6.600.457.473
	<u>2.152.994.045.821</u>	<u>1.133.793.100.204</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG RICON**

Mẫu số B 09 – DN

**34 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

**Báo cáo bộ phận theo khu vực kinh doanh**

Doanh thu, giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015			Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014					
	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng VNĐ	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản VNĐ	Doanh thu bán vật liệu xây dựng VNĐ	Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị xây dựng VNĐ	Doanh thu từ hợp đồng xây dựng VNĐ	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản VNĐ	Doanh thu bán vật liệu xây dựng VNĐ	Doanh thu cho thuê căn hộ, mặt bằng, thiết bị xây dựng VNĐ	Tổng cộng VNĐ
Doanh thu thuần	2.216.743.643.572	74.966.152.055	516.842.619.108	16.904.542.319	29.780.740.914	435.259.836.067	22.562.387.658	1.589.954.889.532	
Giá vốn	(2.101.937.832.057)	(74.781.464.503)	(498.990.021.845)	(10.481.302.120)	(25.825.108.184)	(428.315.399.189)	(11.554.281.595)	(1.518.130.792.918)	
Lợi nhuận gộp	114.805.811.515	184.687.552	17.852.597.263	6.423.240.199	3.955.632.730	6.944.436.878	11.008.106.063	71.824.096.614	
Doanh thu thuần	1.102.351.924.893	29.780.740.914	435.259.836.067	22.562.387.658	29.780.740.914	435.259.836.067	22.562.387.658	1.589.954.889.532	
Giá vốn	(1.052.436.003.950)	(25.825.108.184)	(428.315.399.189)	(11.554.281.595)	(25.825.108.184)	(428.315.399.189)	(11.554.281.595)	(1.518.130.792.918)	
Lợi nhuận gộp	49.915.920.943	3.955.632.730	6.944.436.878	11.008.106.063	3.955.632.730	6.944.436.878	11.008.106.063	71.824.096.614	

**35 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec là cổ đông của Công ty.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam là công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>VNĐ</b>	<b>VNĐ</b>
<b><i>i) Doanh thu bán vật liệu xây dựng và cung cấp dịch vụ xây dựng</i></b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	1.571.314.029.948	422.286.319.532
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	100.583.634.649	32.145.018.105
	<u>1.671.897.664.597</u>	<u>454.431.337.637</u>
<b><i>ii) Mua liên quan đến cung cấp dịch vụ xây dựng</i></b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	7.643.759.992	13.008.451.538
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	76.671.087.840	10.513.356.432
	<u>84.314.847.832</u>	<u>23.521.807.970</u>
<b><i>iii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</i></b>		
Lương và các quyền lợi gộp khác	6.399.436.511	4.337.423.077
	<u>6.399.436.511</u>	<u>4.337.423.077</u>
<b><i>iv) Giao dịch với các bên liên quan khác</i></b>		
Cổ tức đã trả nhà đầu tư	-	(15.037.645.000)
	<u>-</u>	<u>(15.037.645.000)</u>

**35 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan**

	2015 VNĐ	2014 VNĐ
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh 4)</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	227.943.296.987	90.003.979.768
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	17.578.772.351	4.298.411.836
	<u>245.522.069.338</u>	<u>94.302.391.604</u>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh 12)</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotec	2.300.165.287	37.722.995.607
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Uy Nam	19.423.881.124	3.996.238.224
	<u>21.724.046.411</u>	<u>41.719.233.831</u>

**36 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Công ty phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	Nhà kho	
	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Dưới 1 năm	3.339.609.396	918.000.000
Từ 1 đến 5 năm	4.683.675.443	720.000.000
	<u>8.023.284.839</u>	<u>1.638.000.000</u>

**37 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của năm nay theo Thông tư 200 như sau:

**Bảng cân đối kế toán**

Mã số	Chỉ tiêu	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014		
		Theo báo cáo trước đây VNĐ	Phân loại lại VNĐ	Số liệu trình bày lại VNĐ
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>398.421.278.350</b>	<b>-</b>	<b>398.421.278.350</b>
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>297.481.005.142</b>	<b>3.046.916.913</b>	<b>300.527.922.055</b>
136	Phải thu ngắn hạn khác	79.524.137	3.046.916.913	3.126.441.050
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>14.837.775.500</b>	<b>(3.046.916.913)</b>	<b>11.790.858.587</b>
155	Tài sản ngắn hạn khác	3.046.916.913	(3.046.916.913)	-
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>431.409.614.134</b>	<b>-</b>	<b>431.409.614.134</b>
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>65.542.173.796</b>	<b>-</b>	<b>65.542.173.796</b>
	Dự phòng trợ cấp thôi việc	203.316.500	(203.316.500)	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	38.095.054.746	203.316.500	38.298.371.246

**38 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303527596 điều chỉnh lần thứ 18 cấp ngày 11 tháng 1 năm 2016 đã cập nhật thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây Dựng Phú Hưng Gia sang Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây Dựng Ricons.

Báo cáo tài chính đã được Ban Giám đốc duyệt ngày 15 tháng 3 năm 2016.

  
 Võ Thị Kim Yến  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Phúc Long  
 Kế toán trưởng

  
  
 Trần Quang Quân  
 Tổng Giám đốc